

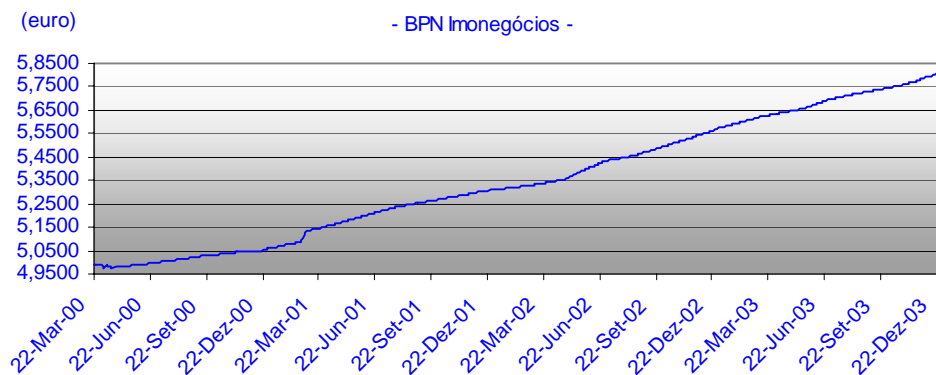
BPN IMONEGÓCIOS

PROSPECTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Actualizado em 24 de Novembro de 2004

Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Duração	O Fundo constitui-se por tempo indeterminado.
Início de actividade	22 de Março de 2000
Sociedade Gestora	BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 Porto
Banco Depositário	Banco Português de Negócios, SA
Auditores	O revisor oficial responsável pela certificação legal das contas do Fundo é: “J. Monteiro & Associados”, S.R.O.C. n.º169, representada por Dr. José Manuel Carlos Monteiro (roc n.º 592). As contas do Fundo são também objecto de parecer do auditor externo, “Assunção, Oliveira e Sá e Cambão” S.R.O.C. n.º 78, inscrito na CMVM sob o n.º 251, representada pelo Dr. Amadeu da Conceição Moreira Rodrigues Cambão (roc n.º 686).
Entidades Colocadoras	Banco Português de Negócios, SA, BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA
Peritos avaliadores	DTZ Portugal; Euroengineering – Serviços Técnicos, Lda.; CB Richard Ellis; Cushman & Wakefield Healey & Baker; Colliers P&I; Knight Frank.
Consultores de Investimento	Não se aplica.
Política de Investimento	O Fundo realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, as quais se centram predominantemente sobre o mercado de imóveis para arrendamento, nos sectores do mercado imobiliário de comércio, indústria, serviços e lazer. Acessoriamente, o Fundo poderá também promover projectos imobiliários e proceder à compra de imóveis para revenda, desde que, em cada momento, as condições do mercado objectivo o permitam. O Fundo investe maioritariamente nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto podendo a título residual realizar aplicações nas restantes zonas geográficas de Portugal e Estados-Membros da Comunidade Europeia. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
Risco Associado aos Investimentos nos Mercados Imobiliários	Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo. O Fundo incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário, e o risco de catástrofes naturais para o qual o Fundo detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito e de taxa de juro são de expressão reduzida, sendo que o Fundo não se encontra exposto a riscos cambiais.
Perfil de Investidor	O Fundo adequa-se a Clientes de tolerância moderada ao risco, com expectativas de valorização do investimento numa perspectiva de médio e longo prazo. O período mínimo de investimento recomendado é de 1 ano.

Representação gráfica da evolução do valor da unidade de participação desde o lançamento até 31 de Dezembro de 2003:



Rendibilidade e Risco do fundo:

	Ano 2000 (desde o lançamento até 31/12/00)	Ano 2001	Ano 2002	Ano 2003
<u>Rendibilidade</u>	1,43%	4,95%	4,98%	4,52%
<u>Risco*</u>	0,52%	0,64%	0,29%	0,23%

(*) O risco varia entre 0% e um valor ilimitado. Quanto maior o risco, maiores serão as oscilações no valor da unidade de participação.

NOTA: Os dados que serviram de base ao apuramento de riscos e rendibilidade histórica são factos passados e, como tal, poderão não se verificar no futuro.

Comissões e encargos do Fundo	O Fundo pagará comissões no valor global de 1,155% ao ano, incidente sobre o seu valor global. Estas comissões compõem-se de uma comissão de gestão de 1% e de uma comissão de depósito de 0,155%. O Fundo suporta ainda todas as despesas relativas à compra e venda dos valores imobiliários e mobiliários, bem como outros encargos relacionados com o cumprimento de obrigações legais e do regulamento de gestão.
Determinação do valor da UP	O valor da Unidade de Participação é calculado diariamente, excepto Sábados, Domingos e Feriados e determina-se em euros, dividindo o valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
Divulgação do valor da UP	O valor diário das unidades de participação é divulgado em todos os locais de comercialização do Fundo, é divulgado diariamente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e pode ser consultado no site www.bpn.pt .
Admissão à Cotação	Não está prevista a admissão à cotação.

Comercialização	As unidades de participação são comercializadas presencialmente junto das agências das entidades colocadoras.										
Subscrição	A subscrição faz-se pelo valor da Unidade de Participação conhecido e divulgado no dia do pedido. O número mínimo de unidades de participação a inscrever é o correspondente ao montante de €500, na subscrição inicial e de €250 em cada uma das subscrições seguintes. Será cobrada uma comissão de subscrição de 0.5% (zero vírgula cinco por cento), calculada sobre o valor diário das unidades de participação. Os pedidos de subscrição só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.										
Resgate	<p>O valor de cada Unidade de Participação para efeitos de cálculo do reembolso nas operações de resgate será o valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido (ou à data a que o mesmo se refere). Será deduzida uma comissão variável em função da duração do investimento, de acordo com a seguinte tabela:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Período</u></th> <th><u>Percentagem</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>por um período igual ou inferior a 90 dias.....</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td>entre 91 e 180 dias</td> <td>0,5 %</td> </tr> <tr> <td>entre 181 e 365 dias</td> <td>0,25 %</td> </tr> <tr> <td>igual ou superior a 366 dias</td> <td>0 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>A Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do pedido de resgate. Os pedidos de resgate só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.</p> <p>Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate os cálculos utilizados seguirão o método contabilístico "FIFO" (first in, first out), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido inscritas há mais tempo.</p>	<u>Período</u>	<u>Percentagem</u>	por um período igual ou inferior a 90 dias.....	1 %	entre 91 e 180 dias	0,5 %	entre 181 e 365 dias	0,25 %	igual ou superior a 366 dias	0 %
<u>Período</u>	<u>Percentagem</u>										
por um período igual ou inferior a 90 dias.....	1 %										
entre 91 e 180 dias	0,5 %										
entre 181 e 365 dias	0,25 %										
igual ou superior a 366 dias	0 %										
Distribuição de Rendimentos	Por se tratar de um Fundo de Capitalização, não há distribuição de rendimentos.										
Consulta de outra Documentação	O presente prospecto contém apenas, as informações essenciais e mais importantes sobre o Fundo, pelo que a sua consulta não exclui a necessidade de análise de informação mais detalhada que poderá ser obtida através do Regulamento de Gestão e do Relatório e Contas do Fundo. O Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da Sociedade Gestora. A composição da carteira do Fundo é divulgada trimestralmente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.										

<p>Regime Fiscal</p>	<p>Fiscalidade aplicável ao Fundo</p> <p>Nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (última actualização – Lei n.º 107-B/2003, de 31 de Dezembro), os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada: Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados e estejam devidamente documentados.</p> <p>As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.</p> <p>No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, sendo que a referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.</p> <p>No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é, por regra, efectuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes. Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.</p> <p>Fiscalidade aplicável ao Participante</p> <p>O valor das unidades de participação divulgado pela Sociedade Gestora é sempre líquido de impostos. No entanto, a Sociedade Gestora determina diariamente o imposto retido/devido por unidade de participação.</p> <p>1.1. Participante sujeito passivo de IRS</p> <p>O rendimento decorrente do investimento neste Fundo, incorporado no valor das unidades de participação, está isento de tributação em sede de IRS. Em alternativa, os sujeitos passivos de IRS que desejarem, poderão englobar os rendimentos do investimento no Fundo. Neste caso, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS, que lhe forem distribuídos.</p> <p>Os montantes de imposto retido na fonte sobre os rendimentos da carteira do Fundo (calculados por cada unidade de participação) são considerados como pagamentos por conta.</p> <p>1.2. Participante sujeito passivo de IRC</p> <p>As mais valias obtidas nos reembolsos de unidades de participação são englobadas na matéria colectável, tendo o imposto retido ao Fundo a natureza de imposto pago por conta. A Sociedade Gestora em colaboração com o Banco Depositário, emitirá no final de cada exercício, uma declaração com o valor de imposto a considerar. Neste caso o titular do rendimento tem direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 46º n.º7 do Código do IRC, que lhe forem distribuídos.</p> <p>Se o participante sujeito passivo de IRC, que em consequência de isenção específica (devidamente comprovada) não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, o imposto retido ao Fundo será entregue pela Sociedade Gestora em conjunto com o produto do resgate das unidades de participação.</p>
<p>Contactos:</p>	
<p>BPN Imofundos – S.G.F.I.L., S.A. Av. António Augusto Aguiar, 132 - 2º 1050-020 Lisboa</p>	<p><i>Tel:</i> 21 359 82 66 <i>Linha Azul:</i> 808 22 33 33 <i>Fax:</i> 21 359 82 67 <i>e-mail:</i> bpnimofundos@imofundos.bpn.pt</p>